

TRIBUNALE DI FOGGIA

**Procedura esecutiva immobiliare n. 80000108/2011 R.G.E. con riunite procedure nn.
80000155/2011 e 457/2015 R.G.E.**

Avviso di vendita immobiliare

L'avv. Venanzio Dell'Aquila, all'uopo delegato ex art. 591 bis c.p.c., in esecuzione dell'ordinanza di vendita del G.E. Dott. Michele Palagano del 09/06/2022, nonché dell'ordinanza del 19/03/2024, avvisa che **il giorno 23 gennaio 2026, alle ore 17.00**, presso il suo Studio in Lucera (Fg) al viale Ferrovia n. 9, **si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista** del seguente immobile:

Lotto n. 11:

Proprietà, per la quota di ¼, di appartamento adibito a civile abitazione in Rodi Garganico (Fg) alla Via Matteo Russo n. 3 (ex Vico Zuppetta n. 5), composto per l'intero da 5,5 vani della superficie lorda complessiva di mq. 134,40. L'immobile confina con Via Matteo Russo, Via Galilei, una corte condominiale aperta su Via Matteo Russo e con altra proprietà. Al N.C.E.U. al Foglio n. 19, P.la n. 1129 Sub. 4 ed al Foglio n. 19, P.la n. 814 Sub. 7.

Si evidenzia che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi (unendo le due unità immobiliari catastali in un'unica unità immobiliare), così come rilevato nella relazione tecnica del C.T.U. ing. arch. Angelo Moffa e pubblicata sul sito internet www.asteanunci.it

L'indice di prestazione energetica dell'unità immobiliare è pari a 155,7 KWh/mq annuo (classe energetica: F), giusta attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U. ing. arch. Angelo Moffa.

Prezzo base del lotto, come ribassato rispetto al precedente tentativo di vendita:

€ 27.210,75 (euro ventisettamiladuecentodieci/75).

Offerta minima: € 20.408,06 (pari al 75% del prezzo base).

Condizioni e modalità di vendita

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con modalità telematica od analogica, come da seguenti prescrizioni:

A) Offerta telematica

1) L'offerta per la vendita telematica, da redigersi con l'utilizzo del portale telematico www.progess-italia.it del gestore "Pro.Ges.s. S.r.l." attraverso la funzione "Partecipa alla gara" e secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, dovrà essere trasmessa -a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" o, qualora sia sottoscritta con firma digitale, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti della predetta- all'indirizzo di posta elettronica certificata "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22 gennaio 2026** e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, nonché degli ulteriori oneri conseguenti alla vendita, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di 120 giorni (di cui

all'ordinanza di vendita), detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Regolamento di cui al suddetto D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suddetto Regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

2) Per la corretta compilazione ed invio di tale offerta telematica si rinvia alle istruzioni riportate nella sezione “Guide” reperibile nel suddetto portale www.progess-italia.it

3) Precedentemente a tale offerta telematica dovrà esser stata versata cauzione, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo bonifico sul seguente c/c bancario intestato a “Procedura es. imm. 80000108/2011 R.G.E. Trib. Foggia”: Iban IT95G0200815713000102717190; causale obbligatoria (da indicare necessariamente in caratteri maiuscoli e come di seguito, anche quanto agli spazi liberi):

POSIZIONE 201180010800001 DEBITORE CAUZIONE

Tale bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinchè la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.

B) Offerta con modalità analogica

1) Le offerte analogiche di acquisto, munite di marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente) presso lo Studio del Professionista Delegato avv. Venanzio Dell'Aquila, sito in Lucera al viale Ferrovia n. 9, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22 gennaio 2026**, in busta chiusa sulla quale potrà essere indicato soltanto un nome di fantasia e la data della vendita e nessun'altra indicazione.

L'offerta dovrà contenere, per la sua validità:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o di posta elettronica certificata o semplice del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, dovrà essere specificata la ragione sociale, il codice fiscale o partita Iva, la sede sociale, il recapito telefonico e/o di posta elettronica certificata o semplice, il legale rappresentante pro tempore (con i dati anagrafici e codice fiscale dello stesso) e dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di tale legale rappresentante; in caso di offerta sottoscritta da più soggetti, dovrà essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento ex art. 573 c.p.c.; in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applicherà l'art. 583 c.p.c.;

- b) i dati identificativi dell’immobile per il quale l’offerta è proposta, così come indicati nell’avviso di vendita;
- c) l’indicazione del prezzo offerto, che a pena di inammissibilità dovrà essere pari ad almeno il 75% del prezzo base indicato nell’avviso di vendita;
- d) il termine di versamento del c.d. saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione dell’immobile; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall’aggiudicazione; l’offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell’individuazione della migliore offerta; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di 120 giorni (di cui all’ordinanza di vendita), detto termine dovrà essere rispettato dall’aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza;
- e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati, l’avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all’immobile per il quale viene presentata l’offerta;
- f) se l’offerente è persona fisica, all’offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la fotocopia del documento, in corso di validità, di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto, se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l’offerente è persona giuridica, all’offerta di acquisto deve essere allegato (come sopra sub “a”), a pena di inammissibilità, il certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri del legale rappresentante.
- 2)** Le offerte debbono essere fatte personalmente o, a mezzo di avvocato, per persona da nominare.
- 3)** In uno all’offerta dovrà essere effettuato, a titolo di cauzione, il deposito di un assegno circolare bancario/postale non trasferibile (da inserire nella busta chiusa) intestato alla

procedura esecutiva (“Procedura es. imm. 80000108/2011 R.G.E. Tribunale Foggia”) e dell’importo pari al 10% del prezzo offerto.

Disposizioni comuni all’Offerta telematica ed all’Offerta analogica

- 1)** Si invitano le parti e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero fisicamente a tale vendita del 23 gennaio 2026, alle ore 17.00, allorchè si procederà alla deliberazione sull’offerta a norma dell’art. 572 c.p.c. ed all’eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.. L’offerente che presenzierà avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all’asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all’asta e che dovrà essere consegnata dall’avvocato al Delegato in sede d’asta.
- 2)** Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, co. 2, c.p.c.: a) le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto n. 1 delle precedenti sezioni “A” e “B”; b) le offerte inferiori al 75% del prezzo base indicato nell’avviso di vendita; c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al punto n. 3 delle precedenti sezioni “A” e “B”. Saranno pure ritenute inefficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione dell’immobile.
- 3)** L’offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571 co. 3 c.p.c., e pertanto di essa si terrà conto anche nel caso in cui l’offerente sia “off line” (in ipotesi di offerta telematica) o sia assente (in ipotesi di offerta analogica) in sede di deliberazione delle offerte. Il bene è aggiudicato all’unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base; in caso di unico offerente la cui offerta sia inferiore al prezzo base, ma comunque ammissibile, il bene è aggiudicato salvo che il Professionista Delegato ritenga -in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente- che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo siano state

presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di concorso di un'unica offerta pari al prezzo base e di un'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. si darà corso alla vendita e quindi all'aggiudicazione in favore dell'offerente. In caso di più offerte valide, il bene è aggiudicato all'offerente il prezzo più elevato a seguito di apposita gara (nel corso della quale tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo non inferiore ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato; dopo ogni offerta vi sarà un minuto per una nuova offerta e la gara sarà conclusa quando sarà trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati -“on line” o dai presenti- ulteriori rilanci) e salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.; qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) il bene è aggiudicato al migliore offerente e, dunque, all'offerente il prezzo più elevato ed in caso di parità di prezzo all'offerente che abbia prestato cauzione di maggiore importo ed in caso di parità di cauzione all'offerente che abbia indicato il minor termine di versamento del saldo prezzo ed in caso di parità di termine a colui che abbia presentato l'offerta per primo, a meno che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c..

4) Il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere così versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, entro giorni 120 dall'aggiudicazione (termine che, si precisa, ha natura perentoria e pertanto non è prorogabile, ma è soggetto alla sospensione feriale):

- in caso di Offerta telematica, a mezzo bonifico sul seguente c/c bancario intestato a “Procedura es. imm. 80000108/2011 R.G.E. Trib. Foggia”: Iban IT95G0200815713000102717190; causale obbligatoria (da indicare necessariamente in caratteri maiuscoli e come di seguito, anche quanto agli spazi liberi):

POSIZIONE 201180010800001 DEBITORE SALDO PREZZO

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico;

- in caso di Offerta analogica, a mezzo assegno circolare bancario/postale non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (“Procedura es. imm. 80000108/2011 R.G.E. Trib. Foggia”) e da consegnare presso lo Studio del Professionista Delegato.

In caso di inadempimento l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

5) Nello stesso termine e con le stesse modalità di cui al precedente punto n. 4, ma per il bonifico con la seguente causale obbligatoria e da indicare necessariamente in caratteri maiuscoli e come di seguito, anche quanto agli spazi liberi:

POSIZIONE 201180010800001 DEBITORE SPESE

-a pena di inefficacia e conseguente revoca dell’aggiudicazione- dovrà essere effettuato un ulteriore versamento, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita (tra cui imposta di registro, I.V.A., imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull’immobile trasferito) -che difatti saranno a carico dell’aggiudicatario- salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza o l’eventuale integrazione, entro il termine di giorni 15 dall’invito all’uopo rivoltogli dal Professionista Delegato, in caso di insufficienza.

6) Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

7) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì

dalla relazione dell'esperto d'ufficio ing. arch. Angelo Moffa depositata in atti e pubblicata sul sito internet www.asteannunci.it ove è disponibile (unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita) per la consultazione. La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

8) Si rende noto che sussiste apposita convenzione bancaria, ad iniziativa dell'A.B.I., per la concessione di finanziamenti che prevedono il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, a tassi e condizioni economiche prestabiliti, e che le banche che hanno aderito all'iniziativa (come da relativo elenco reperito in Cancelleria) sono: Banca 24-7 Gruppo BPU (tel. 035/3833661), Banca Popolare Pugliese (tel. 0833/500111), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona-Filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca Popolare di Puglia e Basilicata-Filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Meliorbanca-Ufficio di Bari (tel. 080/5481914), Banca Popolare di Bari-Sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Carime-

Filiale di Foggia, Agenzia centrale (tel. 0881/794250) e Filiale di San Severo (tel. 0882/223422), Banca Carige-Filiale di Foggia (tel. 0881/568456), BCC Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-Sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca per la Casa (Gruppo Unicredit)-Sede di Milano (tel. 02/8545651), Banca Carime-Filiale di Foggia, Agenzia di viale Ofanto n. 198, Monte dei Paschi di Siena S.p.a.-Filiale di Foggia (tel. 0881/765219), Sedicibanca-Sede di Roma (tel. 06/474881), Banca della Campania (ora BPER)-Sede di Avellino (tel. 0825/655295-655349), Bancapulia Gruppo Veneta Banca (tel. 0881/720147), Banca Popolare di Milano (www.bpm.it).

Gli interessati sono pertanto invitati, per acquisire maggiori informazioni, a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle Banche stesse.

9) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato avv. Venanzio Dell’Aquila presso il suo Studio in Lucera al Viale Ferrovia n. 9.

10) Custode dell’immobile è il medesimo avv. Venanzio Dell’Aquila con Studio in Lucera al viale Ferrovia n. 9. Si informano gli interessati che le richieste di visita dell’immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all’apposita funzione “prenota visita” e compilando il format di prenotazione.

Per ulteriori informazioni, consultare il sito internet www.asteannunci.it oppure rivolgersi al Professionista Delegato avv. Venanzio Dell’Aquila con Studio in Lucera al viale Ferrovia n. 9 - Tel/fax 0881522330, E-mail: avvdellaquila@alice.it.

Lucera, 10 novembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Venanzio Dell’Aquila